

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОЦЕНУ И ВОЂЕЊЕ  
ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ



# ИЗВЕШТАЈ О СТАЊУ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ПРВО ПОЛУГОДИШТЕ 2022.



Септембар 2022.

## САДРЖАЈ

УВОД .....	2
ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА .....	3
ПРОМЕТ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2022. ГОДИНЕ .....	4
ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ .....	7
ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ .....	7
Начин плаћања .....	11
Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности .....	13
ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ .....	14
НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ .....	18
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА .....	19
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА .....	21
ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ .....	22
ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ .....	23
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ .....	24
Викендице .....	25
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	27
СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА .....	29

## УВОД

Након глобалне кризе изазване пандемијом вируса COVID-19 у 2020. и 2021. години, светску економију у првој половини 2022. обележили су геополитичке тензије, растућа енергетска криза и наставак раста трошковних притисака на глобалном нивоу. Непокретности, као најконзервативнији тип капитала, сматране као сигуран вид улагања, у Републици Србији наставиле су тренд раста у погледу промета и вредности тржишта.

Тржиште непокретности у Републици Србији у првом полугодишту 2022. године вредело је 3,6 милијарде евра што представља рекордну шестомесечну вредност. Извештај о стању на тржишту непокретности у првом полугодишту 2022. године указује на блажи раст промета непокретности у односу на прошлу годину и рекордне количине новца на тржишту непокретности.

Број купопродаја у првом полугодишту 2022. године надмашио је прво полугодиште 2021. године за 4% са бројем од 68.274 купопродаја.

Број купопродаја у првом полугодишту 2022. у односу на исти период претходне године у промету гаражног простора порастао је за 22%, пословних простора за 9%, станова за 8%, пољопривредног земљишта за 6%, стамбених објеката (куће, викендице и стамбене зграде за колективно становање) за 5%.

Вредност тржишта непокретности према подацима из реализованих уговора у првом полугодишту 2022. године у Републици Србији достигла је износ од 3.6 милијарди евра. У поређењу са истим периодом претходне године дошло је до повећања количине новца на тржишту непокретности за 25%.

Када је реч о обиму новчаних средстава на тржишту, по врстама непокретности у првом полугодишту 2022. године у односу на исти период претходне године, дошло је пораста код гаражних простора за 59%, грађевинског земљишта за 39%, пословних простора за 37%, станова за 28%, стамбених објеката (куће, викендице и стамбене зграде за колективно становање) за 21%, и пољопривредног земљишта за 8%.

У територијалном погледу највише продаја непокретности у првом полугодишту 2022. реализовано је на територији Војводине, затим Града Београда, Шумадије и Западне Србије, а најмање на територији Јужне и Источне Србије. Међутим, као и до сада, најскупље некретнине продате су у Граду Београду па је и највећа количина новца прометована на територији Града Београда.

У порасту је и број прегледа јавно доступних података из Регистра цена непокретности за 3%, као и број захтева за издавање извештаја о реализованим трансакцијама из Регистра цена непокретности за 17% у односу на исти период претходне године.

Извештај о стању на тржишту непокретности за прво полугодиште 2022. године приказује детаљне податке о обиму тржишта, прегледу различитих врста непокретности у укупном обиму промета, финансијском аспекту тржишта, највишим постигнутим ценама као и информације о промету пољопривредног и грађевинског земљишта, станова и апартмана, пословних и гаражних простора, кућа и викендица. У појединим сегментима представљени су подаци из извештаја о стању на тржишту непокретности из првог полугодишта 2019, 2020. и 2021. године који се у погледу обима промета и статистичких података могу разликовати од података приказаних у овом извештају због редовног ажурирања базе података и процеса контроле и верификације података.

## ТРАНСПАРЕНТНОСТ ТРЖИШТА

Транспарентно тржиште је основ за здраву и фер конкуренцију на тржишту непокретности. Доприноси стабилности и смањењу турбуленција, односно саморегулацији тржишта, али и већој сигурности учесника на тржишту. Поред тога, транспарентност омогућава професијама чије је пословање везано за тржиште непокретности усклађивање пословања са кретањима на тржишту као и са међународним стандардима.

Транспарентност тржишта у Републици Србији обезбеђена је јавном објавом података из Регистра цена непокретности и публикавањем извештаја са тржишта непокретности.

Подацима из РЦН-а са графичком презентацијом се може приступити преко web странице "Регистар цена непокретности" која је доступна на сајту Завода – Регистри РГЗ-а или директно на адреси <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>.

Квартални, полугодишњи и годишњи извештаји са тржишта непокретности доступни су на следећем линку:

<https://www.rgz.gov.rs/usluge/procena-i-vo%C4%91enje-vrednosti-nepokretnosti/registar-cena-nepokretnosti> у одељку *Извештаји са тржишта*.

Број регистрованих прегледа података на сајту показује заинтересованост интересних група и јавности за праћење тржишта непокретности. Од јануара 2019. године подаци из РЦН су прегледани 396.170 пута. Током првог полугодишта 2022. године било је 69.404 прегледа са месечним просеком од 11.567, с тим да је највећи број прегледа био у месецу марту 14.614. Број прегледа података из РЦН у првом полугодишту 2022. године је за 3% већи у односу на исти период претходне године. Графички приказ прегледа података из РЦН дат је на графику 1.

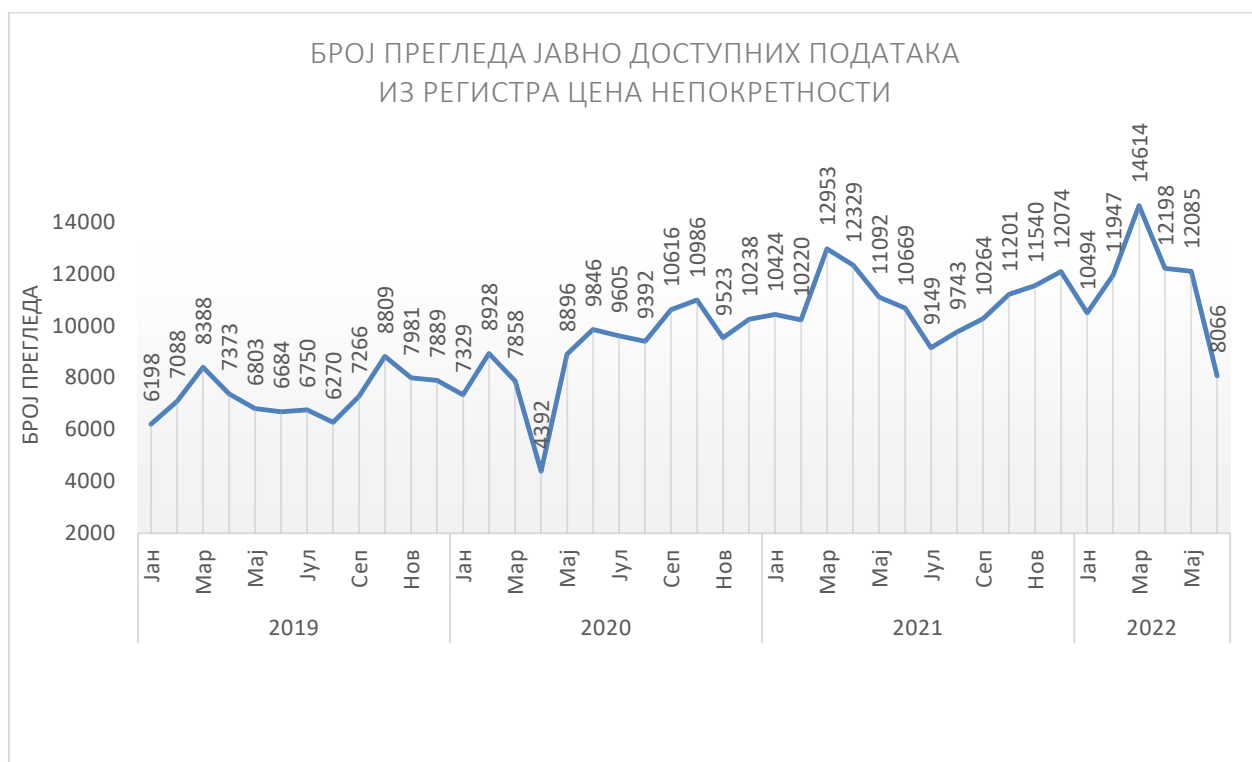


График 1: Приказ прегледа РЦН података на интернет страници

## ПРОМЕТ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2022. ГОДИНЕ

Укупан број купопродаја на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодшту 2022. године био је 68.274, што је за 4% више у односу на прво полугодиште 2021. године.

ГОДИНА/ ТЕРИТОРИЈА	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА
I - 2019	<b>47.720</b>	16.705	12.790	7.025	11.200
I - 2020	<b>41.036</b>	14.526	10.718	5.912	9.880
I - 2021	<b>65.702</b>	22.533	16.563	9.674	16.932
I - 2022	<b>68.274</b>	23.313	17.473	10.234	17.254

Табела 1: Број купопродаја по регионима у Републици Србији у првом полугодшту у последње четири године

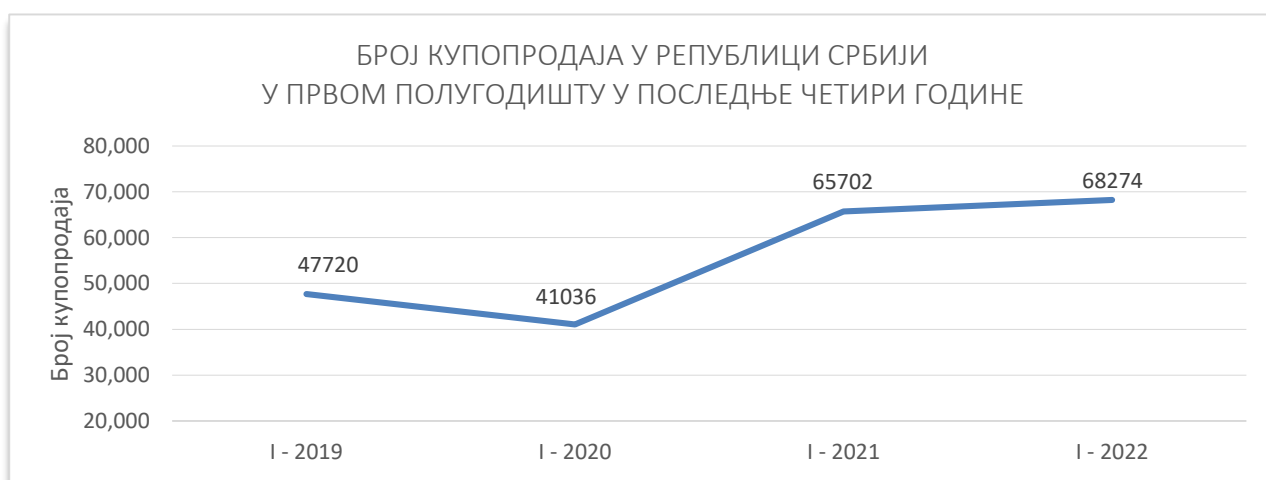


График 2: Број купопродаја у Републици Србији у првом полугодшту у последње четири године

Графички приказ броја уговора о купопродаји по регионима у првом полугодшту у последње четири године приказан је на графику 3.

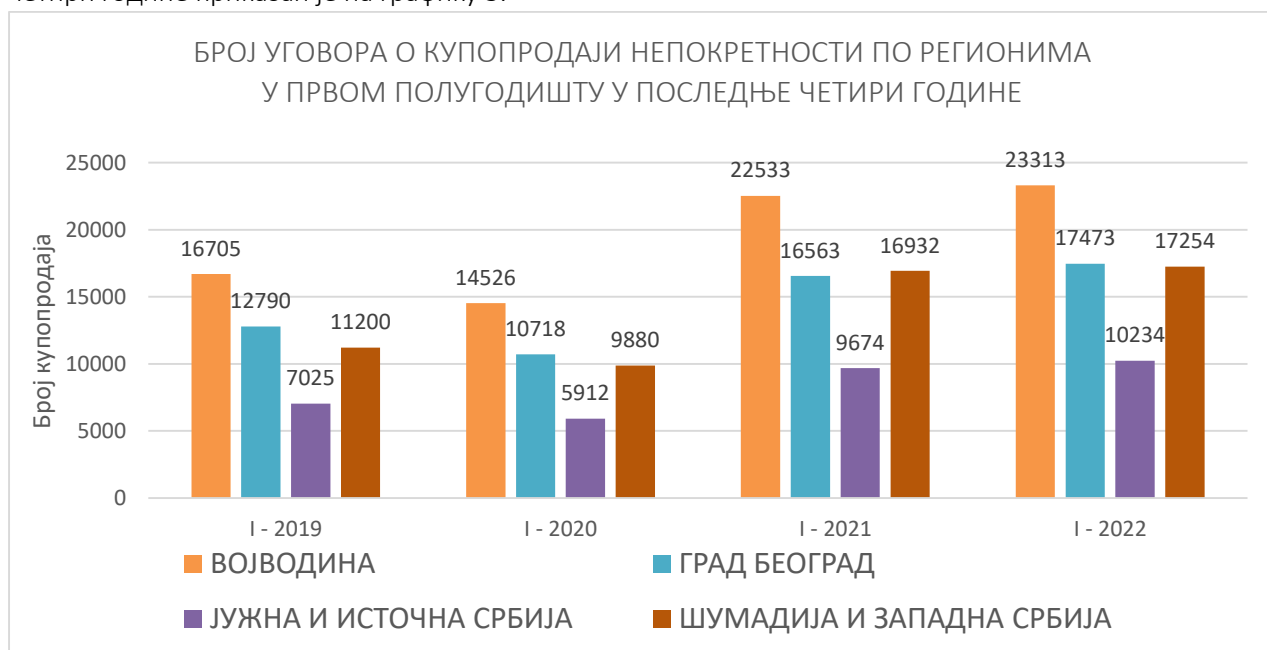


График 3: Број купопродаја по регионима у првом полугодшту у последње четири године

У првом полугодишту 2022. године у односу на исти период претходне године највећи раст броја купопродаја забележен је у региону Јужне и источне Србије за 6%, затим у Граду Београду за 5%, у Војводини за 3% и у региону Шумадије и западне Србије за 2%.

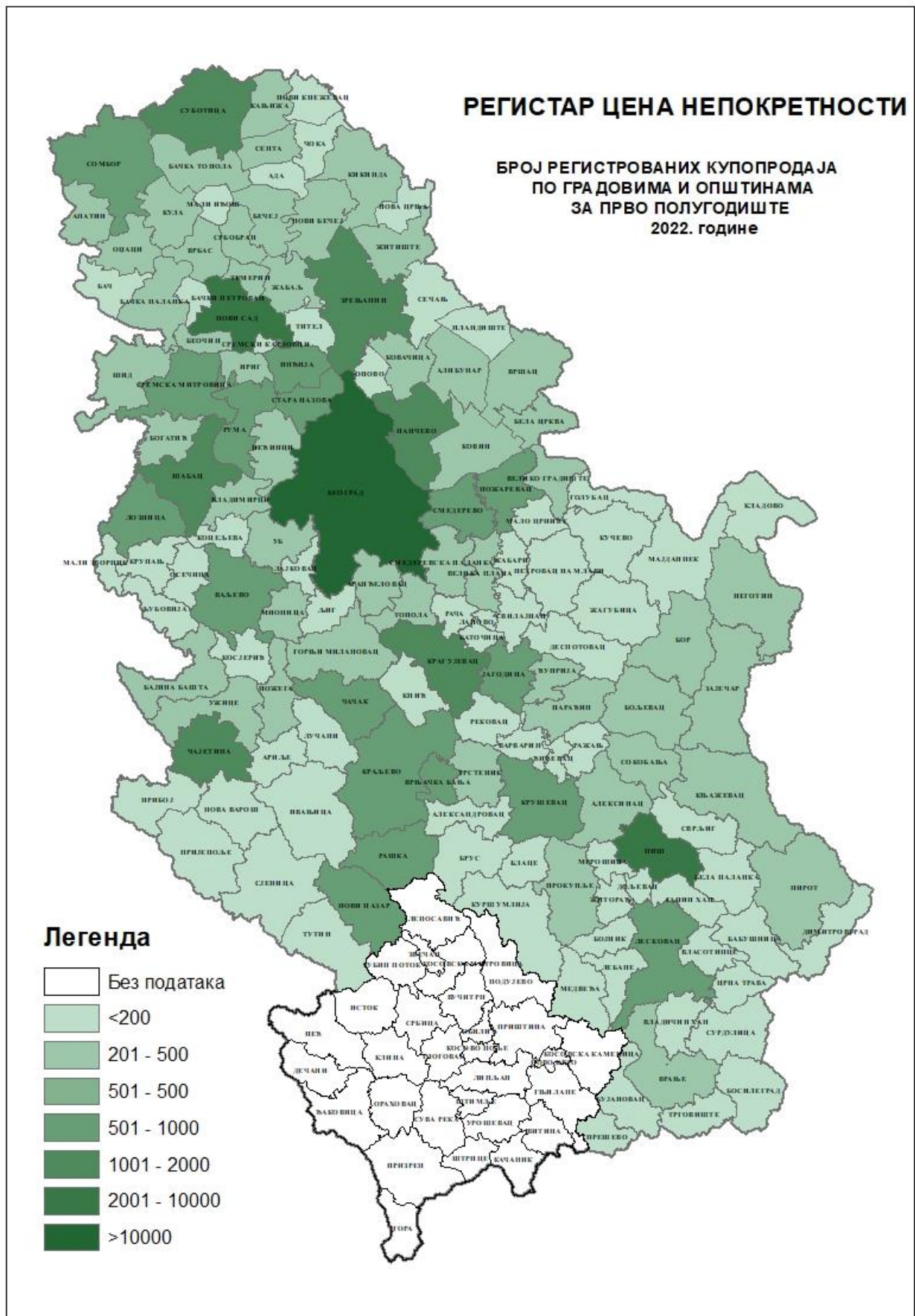
Највећи број склопљених купопродајних уговора у првом полугодишту 2022. године достављених од стране јавних бележника је на подручју Основног суда у Новом Саду – 7.162 са обимом новчаних средстава од око 470.5 милиона евра.

Највећи обим новчаних средстава уложених у непокретности је на територији Првог основног суда у Београду од око 988.5 милиона евра са 6.670 купопродајних уговора достављених од стране јавних бележника.

На подручју осталих судова у Републици Србији склопљено је укупно око 61.348 купопродајних уговора, а укупан обим новчаних средстава износио је близу 2.6 милијарди евра.

Најуспешнија канцеларија јавног бележника са највећим бројем достављених купопродајних уговора склопљених у првом полугодишту 2022. године је са територије Првог основног суда у Београду (Канцеларија Србислава Цвејића) и доставила је 1.204 купопродајних уговора у укупаном обиму новчаних средстава од 188.7 милиона евра.

Графички приказ броја уговора о купопродаји по градовима и општинама у првом полугодишту 2022. године приказан је на слици 1.



Слика 1: Број купопродаја по градовима и општинама у првом полугодишту 2022. године

## ФИНАНСИЈСКИ АСПЕКТ ТРЖИШТА НЕПОКРЕТНОСТИ

### ОБИМ НОВЧАНИХ СРЕДСТАВА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Укупан обим новчаних средстава на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодју 2022. године износио је 3.6 милијарди евра, што је за 25% више у односу на исти период претходне године.

Највеће учешће у обиму новчаних средстава остварено је на тржишту непокретности у Граду Београду у износу од 52%, затим у Војводини 27%, у Шумадији и западној Србији 15% и у Јужној и источној Србији 6%.

Приказ количине новца на тржишту непокретности у Републици Србији и по регионима у првом полугодју у последње четири године дат је на графику 5, односно 6.

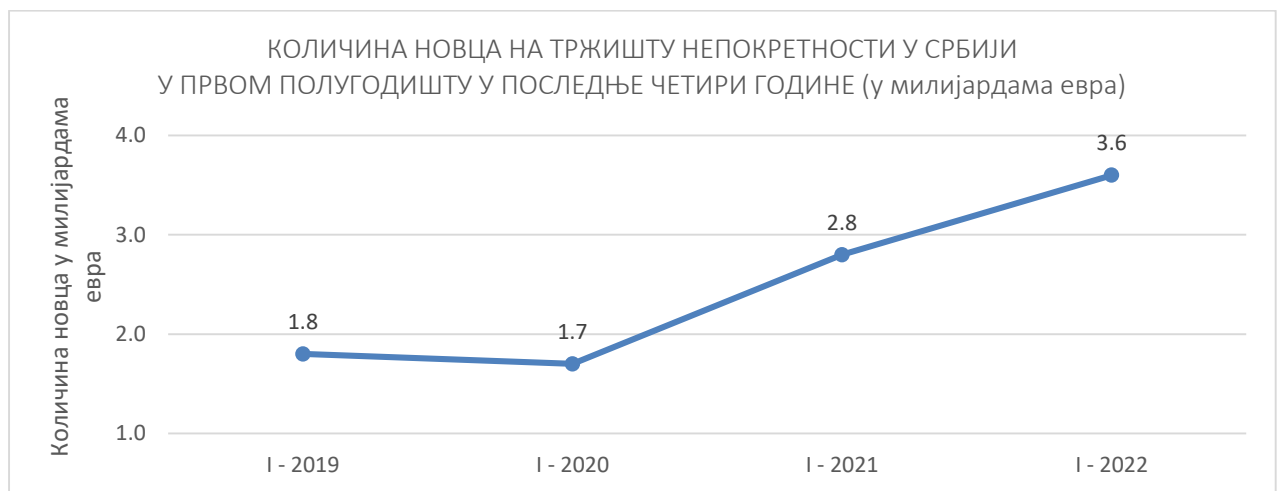


График 5: Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодју у последње четири године



График 6: Количина новца на тржишту непокретности по регионима у првом полугодју у последње четири године



Количина новца у промету непокретности у Граду Београду у првом полугодшту 2022. године износила је 1.9 милијарди евра. Приказ количине новца на тржишту непокретности по општинама Града Београда у првом полугодшту 2022. године дат је на графику 7.

За остале градове у Србији количина новца на тржишту непокретности у првом полугодшту 2022. године приказана је на графику 8.



График 7: Количина новца на тржишту непокретности у Граду Београду по општинама у првом полугодшту 2022. године



График 8: Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији по градовима у првом полугодшту 2022. године

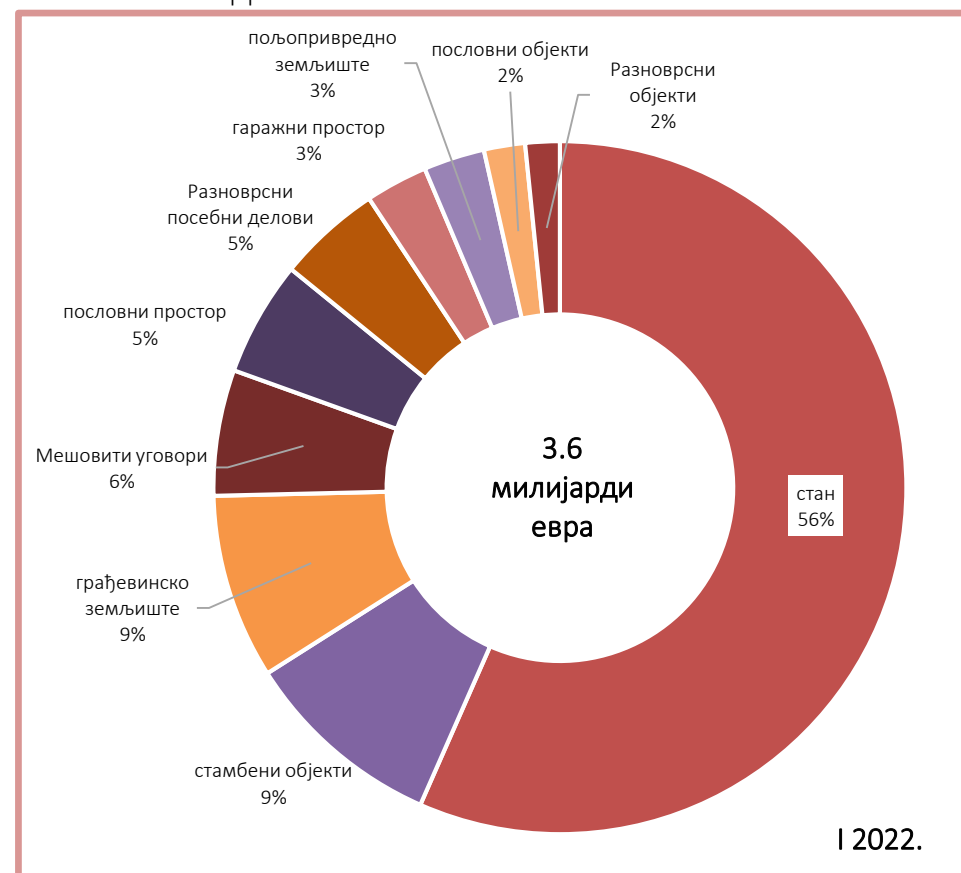
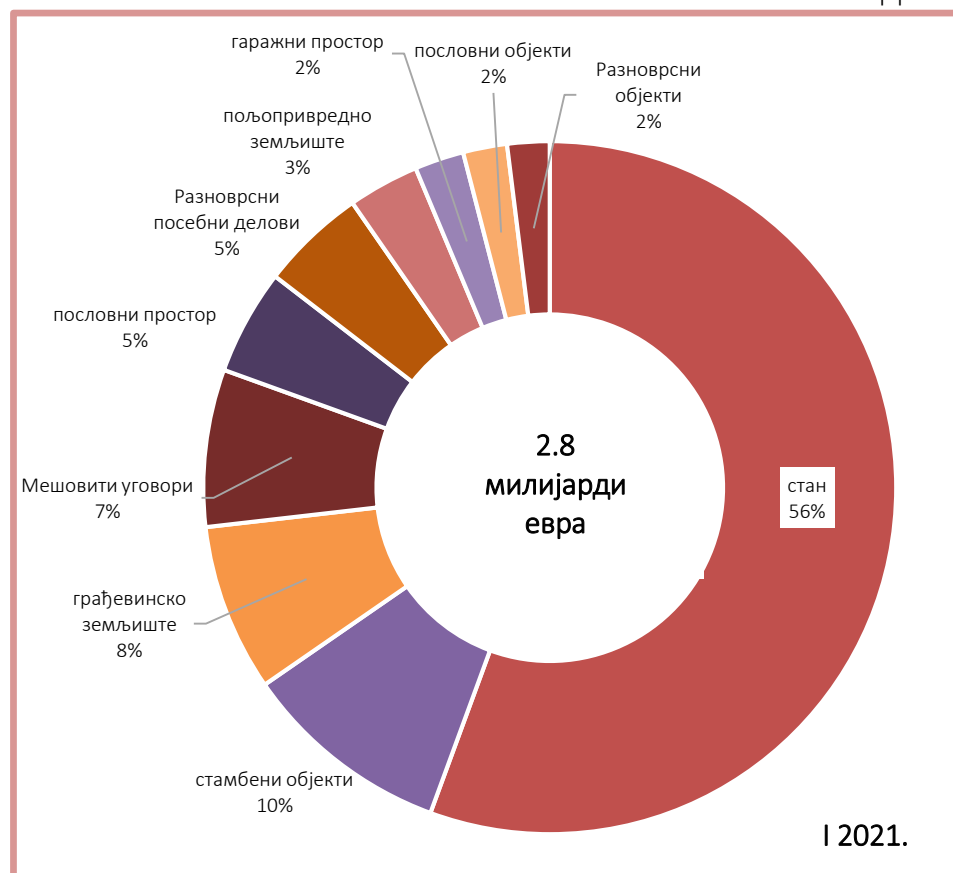
ПРОЦЕНТУАЛНИ УДЕО У КОЛИЧИНИ НОВЦА НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ВРСТАМА/ПОДВРСТАМА НЕПОКРЕТНОСТИ  
 ЗА ПРВО ПОЛУГОДИШТЕ 2021. И 2022. ГОДИНЕ


График 9: Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодју 2021. године

График 10: Преглед учешћа различитих врста непокретности на тржишту непокретности у Републици Србији у првом полугодју 2022. године

**Напомена:** На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној количини новца у првом полугодју 2021. и 2022. године. Врста непокретности „стамбени објекти“ обухвата куће, викендице и стамбене зграде, са 94% купопродаја кућа од укупног обима промета стамбених објеката. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др.

Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији по регионима у првом полугодишту 2022. године						
Врста/подврста непокретности	ВОЈВОДИНА	ГРАД БЕОГРАД	ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	Укупно	
	у хиљадама EUR					
земљиште	грађевинско земљиште	103.825	106.512	22.032	69.063	<b>301.433</b>
	пољопривредно земљиште	79.992	3.619	5.427	10.591	<b>99.630</b>
	шуме	343	405	2.443	2.586	<b>5.779</b>
	остало земљиште	750	288	547	612	<b>2.199</b>
	водно земљиште	0	0	0	34	<b>34</b>
	разноврсно земљиште	5.411	1.491	1.311	5.891	<b>14.105</b>
	укупно (земљиште)	190.322	112.316	31.763	88.778	<b>423.182</b>
објекти	стамбени објекти	125.474	100.110	36.943	66.083	<b>328.611</b>
	гараже	234	15	37	51	<b>339</b>
	пословни објекти	29.960	20.845	8.983	7.340	<b>67.129</b>
	индустријски објекти и складишта	6.148	901	749	1.637	<b>9.436</b>
	пољопривредни објекти	6.400	2.674	144	293	<b>9.512</b>
	објекти посебне намене	281	0	382	754	<b>1.418</b>
	остали објекти	342	56	116	718	<b>1.233</b>
	помоћни објекти	5526	963	4414	3158	<b>14062</b>
	разноврсни објекти	27.932	14.012	5.792	8.415	<b>56.152</b>
	укупно (објекти)	202.299	139.579	57.563	88.453	<b>487.896</b>
посебни делови објекта	стан	389.330	1.276.459	98.553	214.042	<b>1.978.385</b>
	пословни простор	35.758	94.703	7.745	49.332	<b>187.539</b>
	индустријски простор	0	0	64	297	<b>362</b>
	остало	38	207	5	123	<b>375</b>
	гаражни простор	13.883	80.999	1.022	5.754	<b>101.659</b>
	разноврсни посебни делови	45.721	76.555	12.768	34.482	<b>169.528</b>
	укупно (посебни делови објеката)	484.733	1.528.925	120.159	304.033	<b>2.437.851</b>
мешовити уговори	75.047	76.029	15.927	38.287	<b>205.291</b>	
<b>укупно</b>	<b>952.402</b>	<b>1.856.850</b>	<b>225.415</b>	<b>519.554</b>	<b>3.554.222</b>	

Табела 2: Обим новчаних средстава прометованих врста непокретности по регионима у првом полугодишту 2022. године (у хиљадама евра)

Највеће учешће у новчаној суми прометованих станова има Град Београд са 65%. Поред станова, Град Београд има највеће учешће и у вредности прометованих гаражних простора 80%, пословних простора 50% и грађевинског земљишта 35%.

Регион Војводине има највеће учешће у новчаној суми прометованог пољопривредног земљишта са 80% и стамбених објеката (кућа, викендица и стамбених зграда) са 38% у односу на укупне вредности прометованих непокретности ове врсте/подврсте на територији Републике Србије.

Регион Шумадије и западне Србије има највеће учешће у новчаној суми прометованих шума са 45% у односу на укупну вредност прометованих шума на територији Републике Србије.

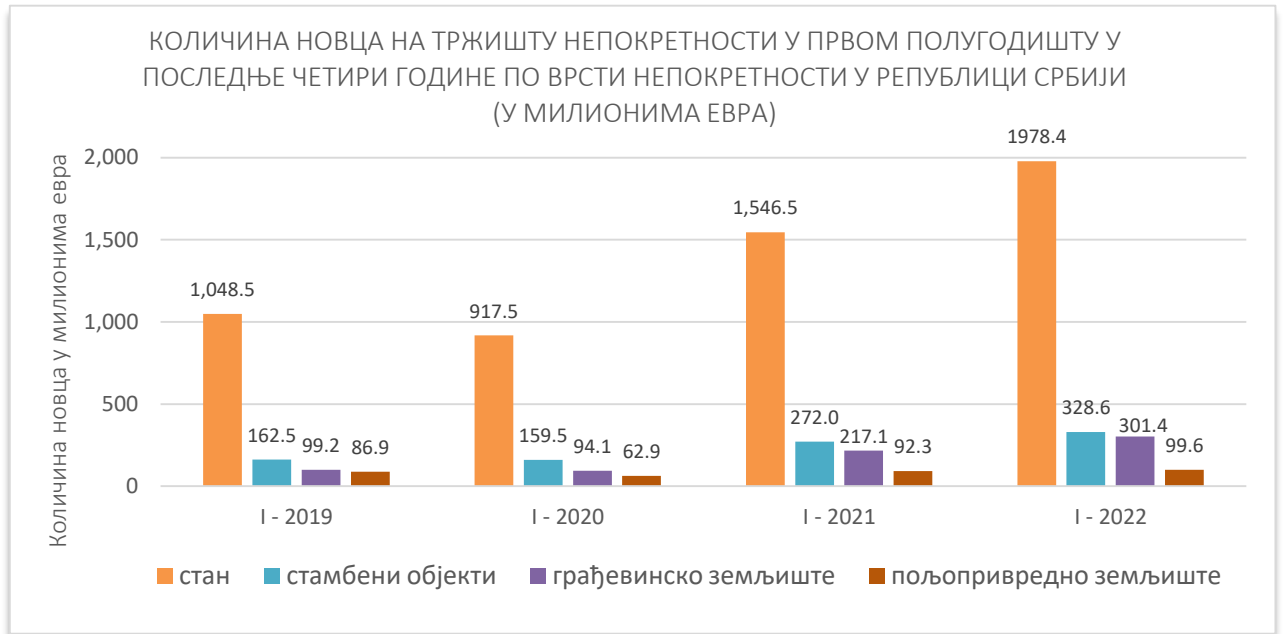


График 11: Количина новца на тржишту непокретности у Републици Србији по врстама непокретности у првом полугодју у последње четири године

Приказ раста количине новца и обима промета у првом полугодју 2022. у односу на прво полугодје 2021. године по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији		
Врста непокретности	% раста количине новца на тржишту у првом полугодју 2022. у односу на прво полугодје 2021. године	% раста обима промета у првом полугодју 2022. у односу на прво полугодје 2021. године
гаражни простор	59%	22%
пословни простори	37%	9%
стан	28%	8%
стамбени објекти	21%	5%
пољопривредно земљиште	8%	6%

Табела 3: Приказ раста количине новца и обима промета у првом полугодју 2022. у односу на прво полугодје 2021. године по најзаступљенијим врстама непокретности у промету у Србији

## Начин плаћања

На основу прикупљених података из купопродајних уговора, у првом полугодју 2022. године 12% свих непокретности је плаћено из кредитних средстава, што је за 4% мање у поређењу са првим полугодјем 2021. године. Из кредита се најчешће плаћају станове. У првом полугодју 2022. години 28% станова у Републици Србији је плаћено кредитним средствима, што је за 8% мање у поређењу са првим полугодјем 2021. године.

Година	Удео плаћања свих непокретности из кредита у Републици Србији	Удео плаћања станова из кредита
I - 2019	13%	28%
I - 2020	15%	33%
I - 2021	16%	36%
I - 2022	<b>12%</b>	<b>28%</b>

Табела 4: Удео кредитног плаћања непокретности у првом полугодју у последње четири године на основу података из купопродајних уговора

Удео плаћања станова из кредита по градовима, на основу података који су наведени у уговорима, у првом полугодшту 2021. и 2022. године дат је на графику 12.

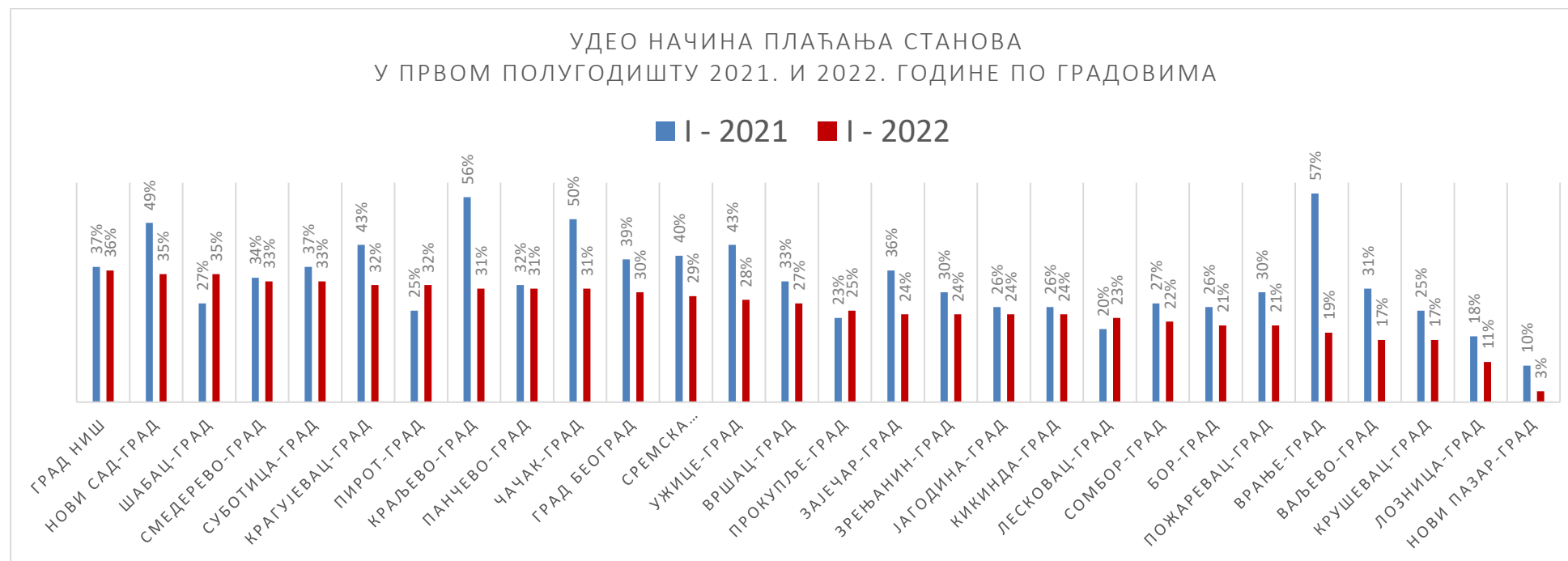


График 12: Удео плаћања станова из кредита у првом полугодшту 2021. и 2022. године по градовима у Републици Србији

У првом полугодшту 2022. године највећи удео кредитног финансирања станова у промету био је у граду Нишу 36% (за 1% мање у односу на прво полугодште 2021. године), затим у Новом Саду 35% (за 14% мање у односу на исти период прошле године), Шапцу 35% (за 8% више у односу на исти период прошле године), Смедереву 33% (за 1% мање у односу на исти период прошле године), Суботици 33% (за 4% мање у односу на исти период прошле године) итд.

Удео кредитног плаћања по врсти непокретности на основу података који су наведени у уговорима у првом полугодишту у последње четири године, приказан је у табели 5.

Година	Земљиште	Објекти	Посебни делови објекта	Мешовити уговори	Све врсте промета (укупно) %
I - 2019	1%	9%	25%	4%	13%
I - 2020	1%	9%	29%	4%	15%
I - 2021	1%	9%	32%	3%	16%
I - 2022	<b>1%</b>	<b>7%</b>	<b>24%</b>	<b>2%</b>	<b>12%</b>

Табела 5: Удео плаћања из кредита по врстама непокретности у првом полугодишту у последње четири године

## Заступљеност валута у купопродајним уговорима о промету непокретности

У купопродајним уговорима о промету непокретности у Републици Србији углавном су заступљене две валуте: динар (RSD) и евро (EUR), док остале валуте имају учешће од само 0.1%. Преглед заступљености валута у уговорима према врстама непокретности у првом полугодишту у последње четири године, приказан је у табели 6.

Врста непокретности/валута	Заступљеност валута у уговорима у Србији по врстама непокретности у промету			
	I - 2019	I - 2020	I - 2021	I - 2022
<b>ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОБЈЕКТА</b>	%	%	%	<b>%</b>
EUR	94%	94%	95%	<b>96%</b>
RSD	6%	6%	5%	<b>4%</b>
остале валуте	0.1%	0.1%	0.1%	<b>0.2%</b>
<b>ОБЈЕКТИ</b>	%	%	%	<b>%</b>
EUR	83%	87%	88%	<b>90%</b>
RSD	17%	13%	12%	<b>10%</b>
остале валуте	0.1%	0.2%	0.2%	<b>0.2%</b>
<b>ЗЕМЉИШТЕ</b>	%	%	%	<b>%</b>
EUR	63%	67%	72%	<b>74%</b>
RSD	37%	33%	28%	<b>26%</b>
остале валуте	0.7%	0.5%	0.6%	<b>0.6%</b>
<b>УКУПНО</b>	%	%	%	<b>%</b>
EUR	81%	83%	84%	<b>87%</b>
RSD	19%	17%	16%	<b>13%</b>
остале валуте	0.1%	0.1%	0.1%	<b>0.1%</b>

Табела 6: Заступљеност валута према врстама непокретности у купопродајним уговорима у првом полугодишту у последње четири године

У првом полугодишту 2022. године укупно је у валути евро била изражена цена у 87% купопродајних уговора, што је за 3% више у односу на претходну годину.

По врсти непокретности: у валути евро било је 96% цена у купопродајним уговорима посебних делова објекта, 90% објекта и 74% земљишта.

Посматрано по полугодштима, број купопродајних уговора изражених у валути евро бележи раст у односу на националну валуту.

## ВРСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРОМЕТУ

## Удео у укупном промету непокретности

У укупном промету непокретности у Републици Србији у првом полугодју 2022. године највеће учешће је имао промет станова 29%, што је на истом нивоу као у првом полугодју 2021. године. Поред станова, највише се прометовало грађевинско земљиште 18% (пад удела од 3%), стамбени објекти 14% (на истом нивоу као у првом полугодју 2021. године) и пољопривредно земљиште 13% (на истом нивоу као у првом полугодју 2021. године).

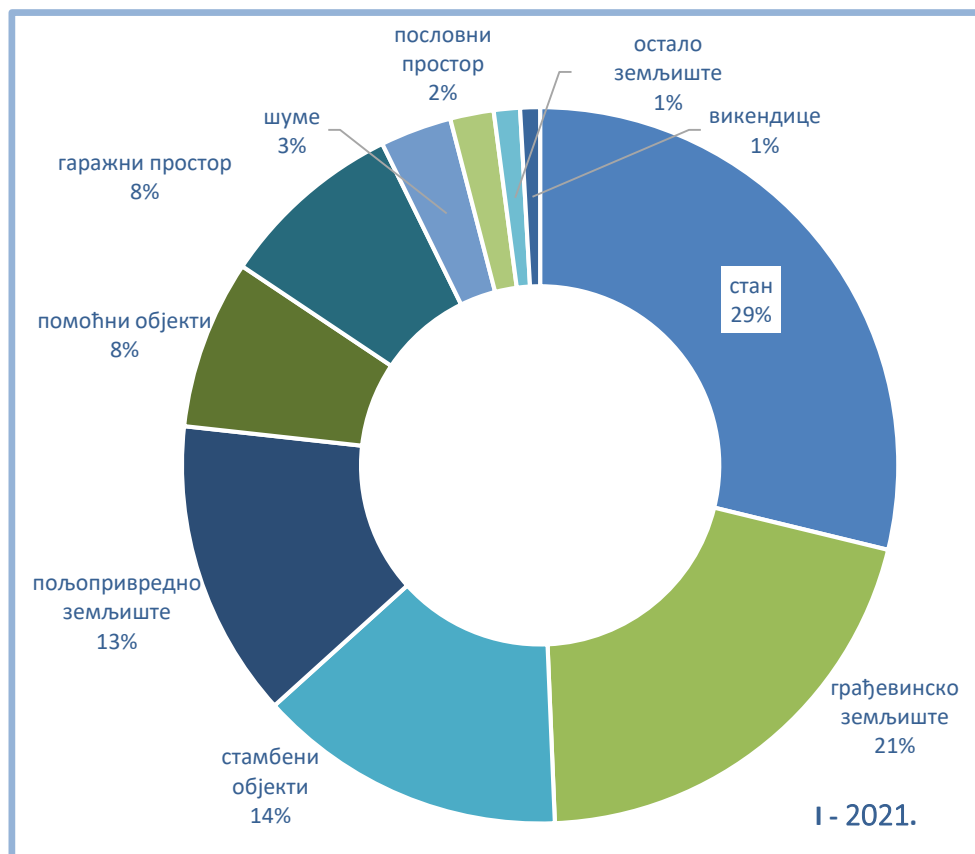


График 13: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодју 2021. године

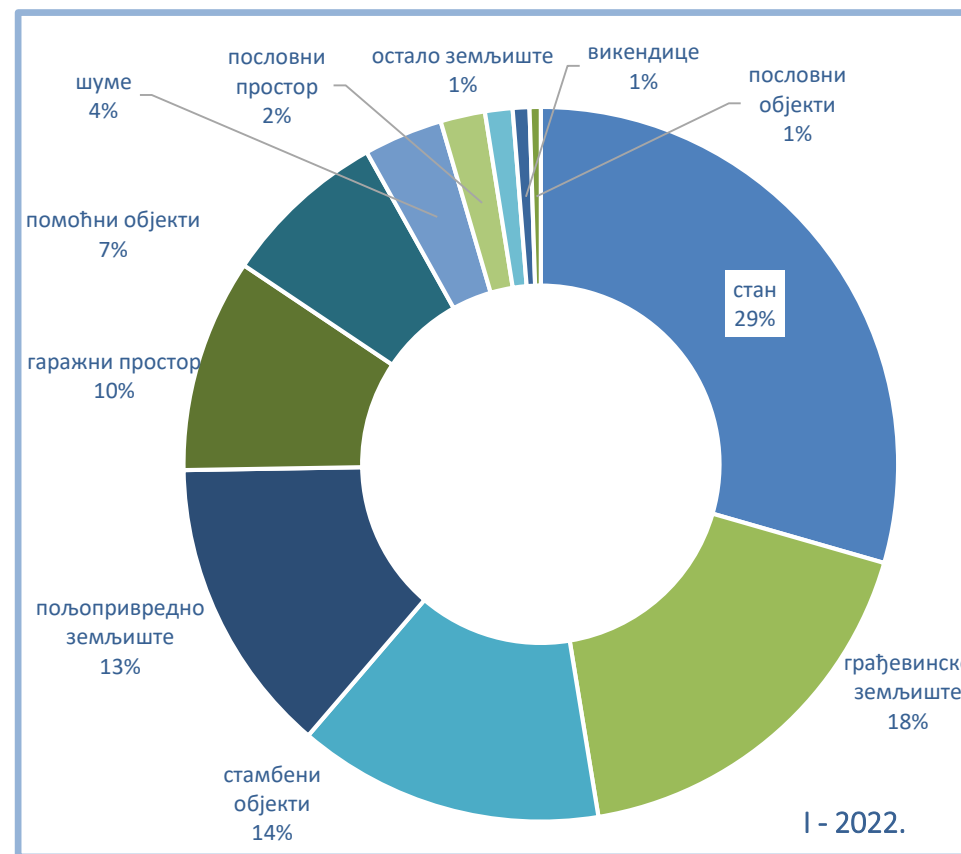


График 14: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодју 2022. године

**Напомена:** На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупном обиму промета за прво полугодје 2021. и 2022. године. Врста непокретности „стамбени објекти“ обухвата куће и стамбене зграде за колективно становање са 94% купопродаја кућа од обима промета стамбених објеката.

Током првог полугодишта 2022. године на територији Републике Србије прометовано је 25.775 станова, 15.720 промета грађевинског земљишта, 12.130 промета стамбених објеката и 11.779 промета пољопривредног земљишта. Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у првом полугодишту 2021. и 2022. године за врсте/подврсте непокретности које учествују у укупном обиму промета до 1% приказан је на графицима 13. и 14.

Када је реч промету станова удео купопродаја станова у новоградњи у односу на укупан број купопродаја станова у првом полугодишту 2022. био је 42%, што је за 1% више у односу на исти период претходне године. Приказ удела купопродаје станова у новоградњи по регионима и укупно у Републици Србији у првом полугодишту у последње четири године приказан је у табели 7.

Удео промета станова у новоградњи				
РЕГИОНИ	I - 2019	I - 2020	I - 2021	I - 2022
ВОЈВОДИНА	33%	36%	39%	42%
ГРАД БЕОГРАД	41%	41%	42%	41%
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	29%	35%	37%	38%
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	38%	41%	45%	46%
<b>РЕПУБЛИКА СРБИЈА</b>	37%	39%	41%	42%

Табела 7: Удео купопродаја станова у новоградњи у односу на укупан број купопордаја станова по регионима и укупно у Републици Србији у првом полугодишту у последње четири године



На следећим графицима је дат упоредни приказ промета непокретности у Републици Србији по врстама непокретности у првом полугодју у последње четири године.

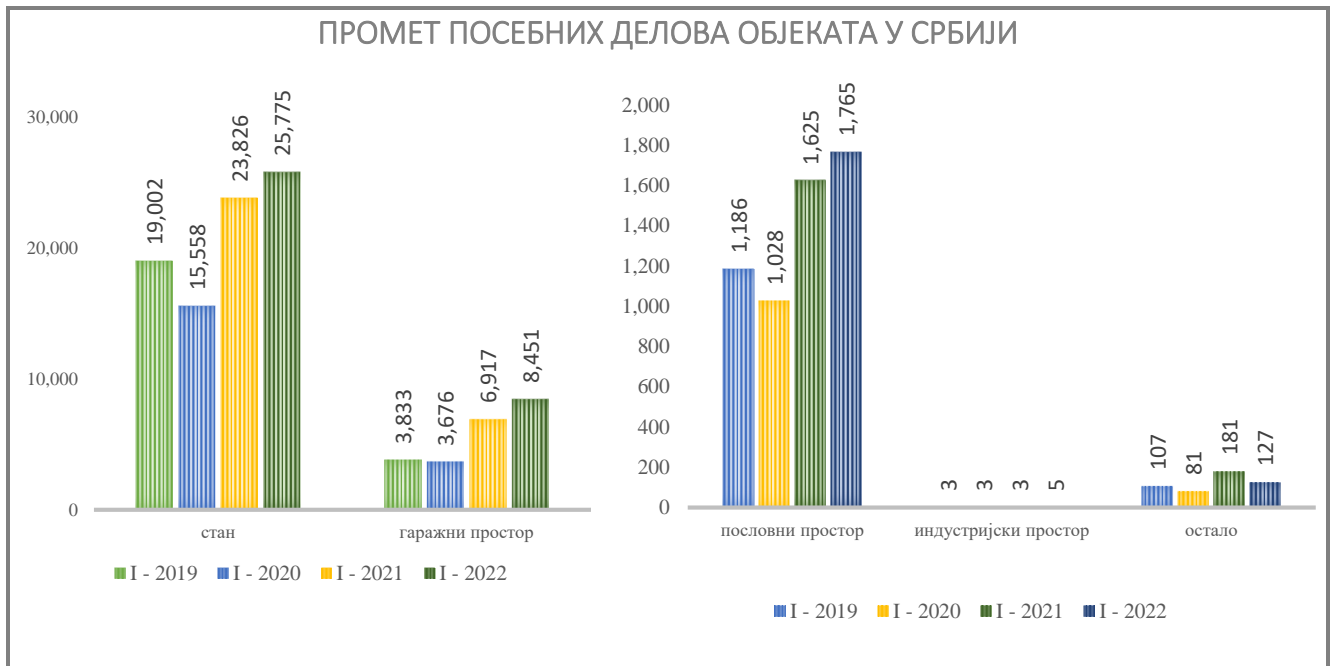


График 15: Промет посебних делова објекта у Србији у првом полугодју у последње четири године

#### Станови, гаражни и пословни простори

У првом полугодју 2022. године промет станова на нивоу државе био је 25.775 станова што је за 8% више у односу на исти период претходне године.

Промет пословних простора у првом полугодју 2022. године бележи пораст од 9% на нивоу државе у односу на исти период претходне године.

Гаражни простор је прометован у 8.451 уговора у првом полугодју 2022 што је за 22% више у односу на исти период претходне године.

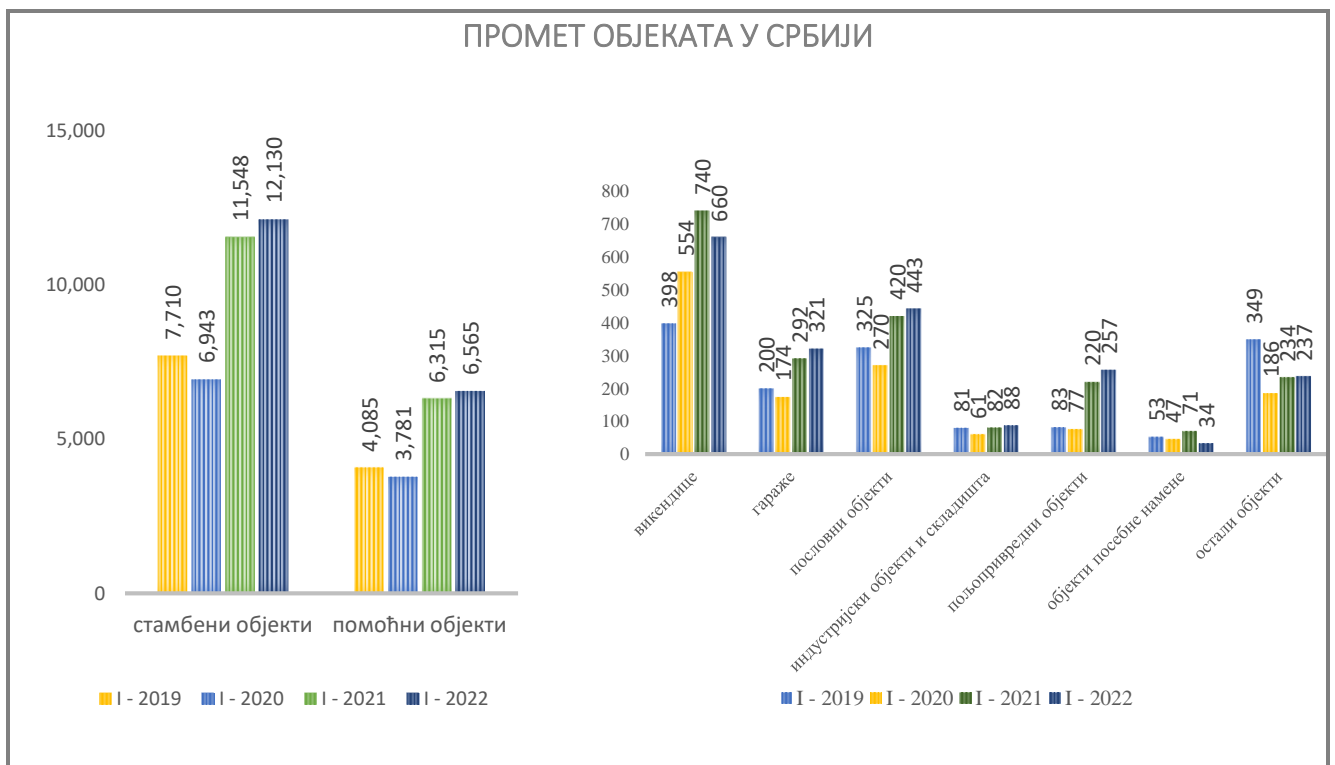


График 16: Промет објекта у Србији у првом полугодју у последње четири године

### Стамбени објекти

Промет стамбених објеката на нивоу државе у првом полугодшту 2022. години био је већи за 5% у односу на исти период претходне године.

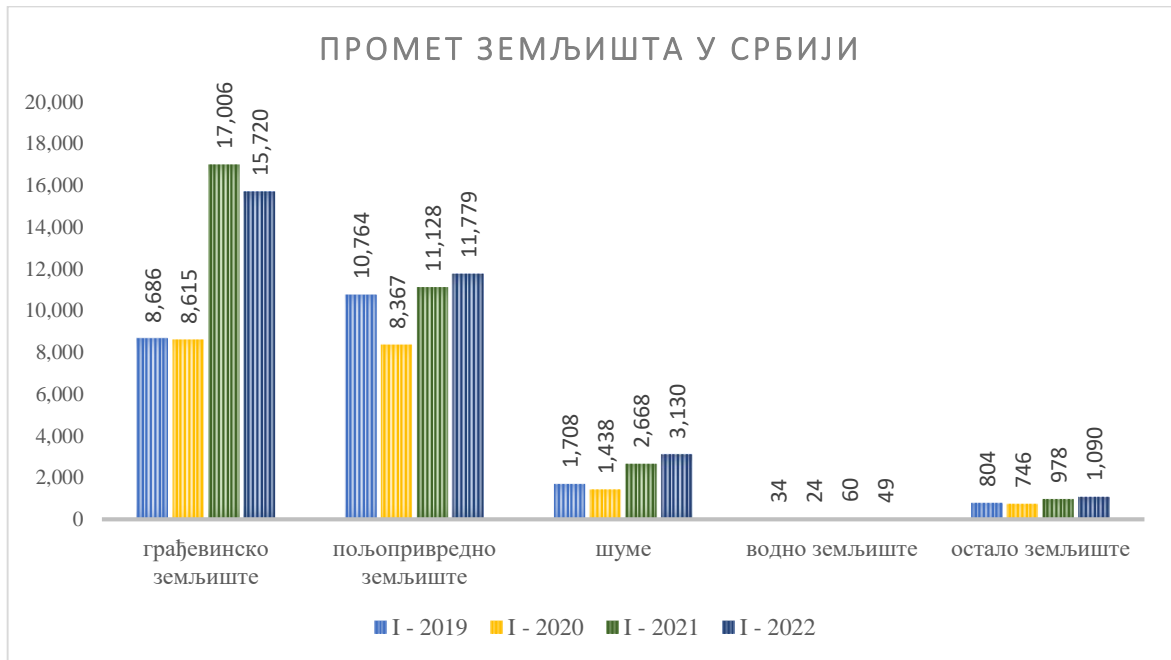


График 17: Промет земљишта у Србији у првом полугодшту у последње четири године

### Земљиште

Промет грађевинског земљишта на нивоу државе у првом полугодшту 2022. године био је мањи за 8% у односу на исти период претходне године, а промет пољопривредног земљишта био је већи за 6% у односу на прво полугодште 2021. године.

Приказ броја купопродаја у првом полугодшту 2022. године по врстама непокретности у промету и по регионима приказан је на графику 18.

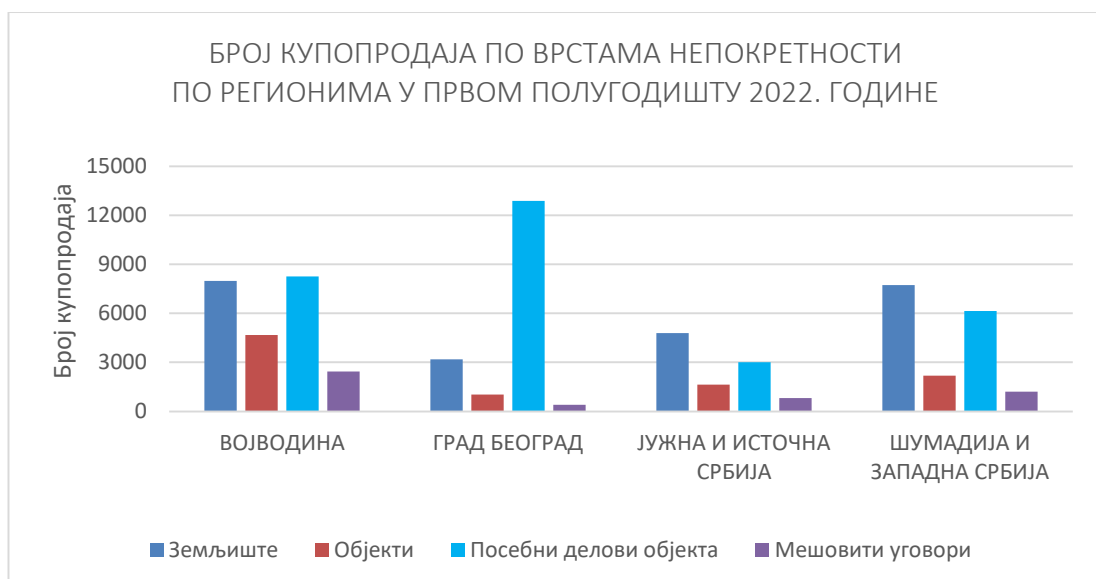


График 18: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у првом полугодшту 2022. године

## НАЈВИШЕ ПОСТИГНУТЕ ЦЕНЕ

Најскупљи квадрат стана у Србији у првом полугодишту 2022. године прометован је на локацији Београд на води, на општини Савски Венац и коштао је 9.545 евра по метру квадратном, површине је 97 m<sup>2</sup> и то је стан у новоградњи.

Када је реч о староградњи, највиша цена по квадрату је 4.902 евра плаћена за стан на београдској општини Стари Град, површине 66 m<sup>2</sup>.

Стан за који је у првом полугодишту 2022. године издвојено највише новца је стан у новоградњи у износу од 1.530.000 евра, површине је 349 m<sup>2</sup> и налази се на општини Савски Венац.

Најскупља кућа продата је на Савском Венцу за 2.900.000 евра.

Најскупљи квадрат пословног простора прометован је на београдској општини Стари Град за 12.240 евра, површине 29 m<sup>2</sup>, а највиша уговорна цена пословног простора од 10.200.000 евра остварена је на Палилули.

Најскупље гаражно место по цени од 48.000 евра прометовано је на Копаонику, као и на локацији Београд на води.

Најскупљи квадрат пољопривредног земљишта прометован је у Каћу у по цени од 40 евра/m<sup>2</sup> за парцелу површине 52 ара.

Најскупље пољопривредно земљиште у Србији у првом полугодишту 2022. године прометовано је у општини Чока по цени од 2.360.000 евра за 163 хектара.

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

Статистички параметри цена станова по градовима на територији Републике Србије и општинама или катастарским општинама на територији Града Београда срачунати су на основу података за прво полугодиште 2022. године. Параметри су срачунати за нове и коришћене станове. Укупан број података обухвата 21.892 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене у валути EUR/m<sup>2</sup>.

Вршене су анализе цена и површина прометованих станова. Параметри су, након искључивања екстремних вредности цена и површина, прорачунати на узорку који чини 97% од укупног броја података. Подаци са тржишта станова показују хомогеност на свим аналитичким подручјима. Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи приказани су у табели 8.

Просечна цена стана у староградњи за подручје Републике Србије у првом полугодишту 2022. године износила је 1.260 EUR/m<sup>2</sup> (медијана 1.148 EUR/m<sup>2</sup>; 12.169 података), што је за 19% више у односу на исти период претходне године.

Просечна цена стана у новорадњи за подручје Републике Србије износила је 1.617 EUR/m<sup>2</sup> (медијана 1.370 EUR/m<sup>2</sup>; 9.133 података), што је за 11% више у односу на исти период претходне године.

Просечна површина стана у староградњи у промету је 54 m<sup>2</sup> (срачунато из серије података у распону од 17–250m<sup>2</sup>, од чега је у распону од 25m<sup>2</sup> до 85m<sup>2</sup> – 89% података). Просечна површина стана у новорадњи је 59m<sup>2</sup> (срачунато из серије података у распону од 17–250m<sup>2</sup>, од чега је у распону од 25m<sup>2</sup> до 85m<sup>2</sup> – 88% података).

Према структури у промету староградње учествују двособни/двоипособни станови са 38%, једноособни/једноипособни са 28%, трособни/троипособни са 13% и гарсоњере са 6% (2% – четворособни/четвороипособни и 2% једна/две собе, петособни и др.), а за 11% података је непознат податак о собности. Када је реч о новорадњи, према структури у промету учествују двособни/двоипособни станови са 30%, трособни/троипособни са 15%, једноособни/једноипособни са 12%, четворособни/четвороипособни са 5% и гарсоњере са 3% (1% – једна/две собе, петособни и др.), а за 34% података је непознат податак о собности.

Највише цене нових станова су на локацији Београд на води и крећу се од 2.615 до 9.545 EUR/m<sup>2</sup>.

На подручју Града Београда издвајају се и локације стамбених комплекса Нови Дорћол, Zepterra, K district, Петица, Kennedy Residence, Park Vila Residence, New Minel и др.

Највише цене станова у староградњи су на подручју Старог Града, Врачара, Савског Венца и Новог Београда.

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у првом полугодишту 2022. године										
Општина/КО	„Староградња“					„Новорадња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2021.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2021.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	%		[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> ]	%		
<b>Београд</b>										
Стари Град	2.488	833	4.902	10	348	3.078	1.010	4.047	16	170
Врачар	2.345	850	3.953	10	292	2.353	1.250	4.780	9	241

Статистички параметри цена станова у староградњи и новорадњи у првом полугодишту 2022. године										
Општина/КО	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2021.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2021.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	%		[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	%		
Савски Венац	2.142	833	3.500	16	173	3.497	888	9.545	14	764
Нови Београд	1.980	693	3.857	16	927	2.458	875	3.982	9	630
КО Звездара	1.877	600	3.125	15	387	1.972	625	3.298	11	364
КО Палилула	1.752	765	3.300	18	332	2.507	1.087	3.585	27	183
КО Земун	1.752	750	2.887	15	294	1.900	705	3.063	4	201
КО Вождовац	1.667	635	3.000	14	455	2.065	737	3.022	4	455
КО Чукарица	1.570	610	2.620	15	349	1.695	682	2.970	-1	106
КО Стара Раковица	1.342	780	2.000	19	179	1.655	875	2.090	20	84
<b>Градови у Србији</b>										
Град Београд	1.732	400	4.902	17	4.825	2.237	600	9.545	13	4.232
Нови Сад	1.565	333	2.900	21	1.552	1.535	525	3.512	16	1.222
Ниш	1.027	110	1.857	21	536	1.045	372	2.000	6	428
Шабац	917	417	1.485	16	122	1.080	385	1.555	21	94
Панчево	875	310	1.357	17	238	1.110	500	1.520	13	170
Крагујевац	845	308	1.288	9	321	1.040	762	1.703	1	338
Нови Пазар	810	500	1.200	16	64	895	350	1.145	4	109
Чачак	805	373	1.340	16	131	1.090	545	1.675	17	83
Зрењанин	800	122	1.390	21	133	1.125	715	1.375	13	60
Ужице	757	400	1.263	10	79	1.140	660	1.330	30	28
Смедерево	752	225	1.098	19	81	898	605	1.108	7	38
Краљево	750	167	1.480	11	146	917	550	1.315	2	64
Суботица	750	167	1.432	9	283	937	540	1.505	9	258
Сремска Митровица	745	332	1.175	22	76	915	700	1.178	10	89
Ваљево	718	235	1.300	15	109	967	475	1.393	12	93
Крушевац	708	200	1.373	16	162	820	322	1.210	18	112
Вршац	695	270	1.065	22	60	960	650	1.267	6	14
Пирот	673	313	1.045	21	27	780	548	1.090	13	70
Лозница	640	108	1.050	13	78	838	468	1.217	15	241
Јагодина	615	245	970	15	160	740	450	987	0	48
Пожаревац	610	130	900	2	86	880	350	1.130	19	77
Врање	603	313	815	8	27	737	500	965	14	34
Лесковац	600	133	1.000	19	77	707	335	1.082	1	25
Киинда	587	183	975	21	46	*	-	-	-	-
Сомбор	585	103	1.030	9	140	815	530	1.110	15	80
Зајечар	505	160	742	7	67	540	435	638	-	12
Бор	468	142	780	28	103	*	-	-	-	-
Прокупље	460	167	827	0	23	625	403	803	-	85

\* у првом полугодишту 2022. године није било података

Табела 8: Статистички параметри цена станова у првом полугодишту 2022.

**НАПОМЕНА:** Обрачун просечне цене станова извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију. Тренд цена је одређен у односу на претходну годину.

Цене станова у стамбеним комплексима у првом полугодшту 2022.				
Општина/КО	„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.	
[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	
<b>Стамбени комплекси Београд</b>				
Београд на води	3.575	2.615	9.545	711
Нови Дорћол	3.355	2.337	4.047	63
Zepterra	3.035	2.530	3.405	42
K district	2.938	1.988	3.827	51
Петица	2.832	2.767	3.025	101
Kannedy Residence	2.828	1.948	3.982	41
Wellport	2.820	2.065	3.235	90
Park Vila Residence	2.625	1.752	3.022	42
Green Residence	2.510	1.620	2.775	30
Палата Цвијићева	2.502	2.175	3.130	31
Вождове капије	2.235	1.825	2.555	44
New Minel	2.195	1.540	2.750	81
<b>Стамбени комплекси Нови Сад</b>				
Park Novi Residence	1.685	1.392	2.108	175
Avenia Garden Residence	1.465	1.170	1.725	64

Табела 9: Статистички параметри цена станова у стамбеним комплексима у првом полугодшту 2022.

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА АПАРТМАНА

Укупан број купопродаја апартмана у првом полугодшту 2022. године на туристичким дестинацијама је: Чајетина – 782, Копаоник – 209, Дивчибаре – 106, Брзеће – 26, Врњачка Бања – 20 и др. Статистички параметри су срачунати и вредности су приказане у табели 10.

Статистички параметри цена апартмана у староградњи и новорадњи у првом полугодшту 2022. године								
Општина/КО	„Староградња“				„Новоградња“			
	Просечна цена	Распон цена		Број података	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.			Мин.	Макс.	
[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	[ЕУР/м <sup>2</sup> ]	
Ваљево/Дивчибаре	1.323	805	1.703	17	1.438	395	2.142	70
Чајетина	1.315	435	2.315	168	1.587	600	2.677	467
Рашка/Копаоник	1.278	317	2.500	87	1.355	567	4.450	82
Врњачка Бања	1.020	227	1.500	9	1.315	550	2.220	11
Брус/Брзеће	970	367	1.690	7	990	790	1.980	17
Велико Градиште	687	398	1.150	7	990	805	1.110	13
Косјерић/Росићи	*	-	-	-	1.352	1.190	1.930	11

\* у првом полугодшту 2022. године није било података

Табела 10: Статистички параметри цена апартмана (ЕУР/м<sup>2</sup>)

**НАПОМЕНА:** Обрачун просечне цене апартмана извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију.

## ГАРАЖНИ ПРОСТОРИ

Гаражни простори се прометују као гаражно место у згради, гаражна просторија у згради или посебним гаражама и паркинг место ван објекта.

У првом полугодишту 2022. године, укупно је на територији Републике Србије прометовано 8.451 гаражни простор од чега је 6.196 гаражних места, 755 гаражних просторија и 1.500 паркинг места ван објекта. Када је реч о уделу у укупном броју купопродаја гаражних простора, највећи удео од 56% је на територији Града Београда.

Гледано на нивоу општина, највећи број купопродаја је на подручју општина Нови Сад – 1.243, Нови Београд – 997, Савски Венац – 958, Вождовац – 541, Звездара – 514, Палилула (Београд) – 376, Врачар – 326, Крагујевац – 285, Стари Град – 260, Земун – 228 и др.

Цене гаражних места на територији Републике Србије кретале су се од минималних 300 евра у Бољевцу до 48.000 евра на Копаонику, као и на локацији Београд на води. Преглед цена гаражних места и гаражних просторија по општинама са највећим бројем купопродаја приказан јеу табели 11.

Преглед цена гаражних простора по општинама са највећим бројем података у првом полугодишту 2022.			
ОПШТИНА	Мин. цена (EUR)	Макс. цена (EUR)	Напомена
САВСКИ ВЕНАЦ	3.000	48.000	90% - од 20.000 до 26.000
НОВИ БЕОГРАД	2.400	40.000	78% - од 9.000 до 20.000
СТАРИ ГРАД (БЕОГРАД)	5.000	37.000	75% - од 19.000 до 30.000
ВРАЧАР	1.200	36.000	64% - од 8.000 до 25.000
ЗВЕЗДАРА	1.000	31.000	83% - од 3.000 до 15.000
НОВИ САД	1.000	31.000	66% - од 8.000 до 18.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	1.200	30.000	67% - од 5.000 до 15.000
ВОЈДОВАЦ	1.000	25.000	66% - од 4.000 до 15.000
ЗЕМУН	1.000	22.500	68% - од 6.000 до 16.000
ЧУКАРИЦА	1.400	22.000	67% - од 5.000 до 15.000
ЧАЈЕТИНА	1.000	21.500	
МЕДИЈАНА (НИШ)	500	15.000	
КРАГУЈЕВАЦ	1.200	12.000	
ПАНЧЕВО	1.000	10.000	
СУБОТИЦА	1.000	10.000	

Табела 11: Цене гаражних места у општинама са највећим бројем прометованих гаражних места у првом полугодишту 2022. године

## ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ

У првом полугодишту 2022. године регистровано је 1.765 купопродаја пословних простора на територији Републике Србије. Број промета пословних простора у првом полугодишту 2022. године повећан је за 9% у односу на исти период претходне године.

Прометовали су се локали, канцеларије, пословни простори за које није утврђена делатност, пословни апартмани и складишни и магацински простори. Највише промета пословних простора реализовано је на територији следећих општина: Нови Сад – 241, Рашка – 146, Нови Београд – 142, Чајетина – 90, Медијана (Ниш) – 64, Врачар – 52, Звездара – 52, Стари Град (Београд) – 49, Палилула (Београд) – 45, Суботица – 41 и др.

Извршене су анализе цена и површина прометованих пословних простора у првом полугодишту 2022. године на територији Републике Србије.

Цене прометованих пословних простора су се кретале од 50 EUR/m<sup>2</sup> до 12.240 EUR/m<sup>2</sup>.

Површине у промету кретале су се у распонима до 30m<sup>2</sup> – 33% података, од 30m<sup>2</sup> до 60m<sup>2</sup> – 30% података, од 60m<sup>2</sup> до 150m<sup>2</sup> – 22% података и преко 150m<sup>2</sup> – 15% података.

Кретање цена пословних простора у првом полугодишту 2022. године, на подручју Републике Србије, по окрузима, приказано је у табели 12.

Цене пословних простора у првом полугодишту 2022. године, на подручју Републике Србије, по окрузима			
Управни округ	Јединична цена (EUR/m <sup>2</sup> )		Број података
	минимум	максимум	
БОРСКИ	170	1.250	15
БРАНИЧЕВСКИ	100	1.300	23
ГРАД БЕОГРАД	160	12.240	487
ЗАЈЕЧАРСКИ	95	1.180	10
ЗАПАДНОБАЧКИ	70	1.300	32
ЗЛАТИБОРСКИ	140	2.500	57
ЈАБЛАНИЧКИ	265	1.570	11
ЈУЖНОБАНАТСКИ	115	1.895	35
ЈУЖНОБАЧКИ	130	3.630	253
КОЛУБАРСКИ	180	2.090	26
МАЧВАНСКИ	70	1.730	49
МОРАВИЧКИ	150	2.045	37
НИШАВСКИ	60	2.800	78
ПИРОТСКИ	85	770	6
ПОДУНАВСКИ	155	2.280	24
ПОМОРАВСКИ	50	1.540	30
ПЧИЊСКИ	235	1.260	17
РАСИНСКИ	150	1.490	31
РАШКИ	195	4.300	61
СЕВЕРНОБАНАТСКИ	275	1.080	7
СЕВЕРНОБАЧКИ	100	1.590	35
СРЕДЊОБАНАТСКИ	290	960	18
СРЕМСКИ	105	2.000	42
ТОПЛИЧКИ	175	780	5
ШУМАДИЈСКИ	330	3.000	35

Табела 12: Кретање цена пословних простора у управним окрузима у првом полугодишту 2022. године

**НАПОМЕНА:** Подаци са тржишта пословних простора на аналитичким подручјима имају широк распон цена и нису хомогени.



## СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ – КУЋЕ

Стамбени објекти – куће се прометују као кућа са парцелом, кућа са парцелом и другим објектима и као мешовит промет - кућа са окућницом (више парцела и више објеката).

Цене прометованих кућа на територији Републике Србије имају широк распон и кретале су се од минималних 400 евра остварених у више градова у Србији до 2.900.000 евра на општини Савски Венац (график 19).



График 19: Цене кућа на територији Републике Србије у првом полугодју 2022. године

У промету кућа, у првом полугодју 2022. године, највише су биле заступљене куће површином основице од 70m<sup>2</sup> до 120m<sup>2</sup> са учешћем у укупном промету од 47%, затим куће површине од 20m<sup>2</sup> до 70m<sup>2</sup> са учешћем од 29%, куће површине од 120 m<sup>2</sup> до 170m<sup>2</sup> са учешћем од 17% и куће са површином већом од 170m<sup>2</sup> са учешћем од 7%.

Најчешће су у промету били плацеви површине од 2 ара до 7 ари - 52%, затим од 7 ари до 12 ари - 24%, преко 12 ари - 19% и испод 2 ара – 5% од укупног промета. Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета у првом полугодју 2020, 2021. и 2022. године приказано је у табели 13.

Општина	I - 2020			I - 2021			I - 2022		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ОБРЕНОВАЦ	80	2.120	100.000	130	2.550	117.000	145	8.000	110.000
СОПОТ	75	1.150	92.000	134	3.000	212.300	138	3.000	280.000
ЗЕМУН	63	8.500	648.000	89	20.000	214.400	124	15.000	300.000
ГРОЦКА	90	2.000	285.000	134	2.500	198.000	114	2.000	220.000
БАРАЈЕВО	73	2.000	75.000	128	3.000	95.000	113	4.400	87.000
ЛАЗАРЕВАЦ	41	3.000	95.000	78	3.400	100.000	104	3.000	100.000
ВОЖДОВАЦ	73	8.500	610.000	95	8.000	550.000	98	5.500	520.000
МЛАДЕНОВАЦ	50	1.500	68.000	74	6.000	80.000	92	5.000	87.000
ЧУКАРИЦА	50	15.000	160.000	88	8.505	153.000	88	7.500	244.000
СУРЧИН	52	15.000	138.100	69	10.000	127.500	83	10.000	185.000
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	35	5.000	460.000	65	29.000	240.000	81	50.000	350.000
ЗВЕЗДАРА	53	9.500	380.000	53	50.000	825.000	52	50.000	350.000
САВСКИ ВЕНАЦ	22	15.000	4.000.000	33	30.000	5.000.000	41	200.000	2.900.000
РАКОВИЦА	13	15.000	165.000	22	90.000	200.000	21	38.000	140.000

Општина	I - 2020			I - 2021			I - 2022		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
СУБОТИЦА	409	1.750	155.000	646	1.200	200.000	687	2.200	245.000
НОВИ САД	300	2.550	740.000	528	3.000	420.000	569	5.000	400.000
ЗРЕЊАНИН	298	1.275	70.000	426	1.000	130.000	487	2.000	160.000
СОМБОР	138	1.275	100.000	272	1.500	76.000	272	1.500	92.500
ШАБАЦ	135	2.100	210.000	206	1.500	104.000	267	2.050	99.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	124	1.500	67.000	203	2.000	210.000	242	3.000	96.000
БЕЧЕЈ	111	1.000	35.000	203	1.200	75.000	238	1.000	70.000
КИКИНДА	161	1.000	72.000	215	1.000	72.000	215	2.000	67.000
КРАГУЈЕВАЦ	67	1.000	208.000	162	1.020	160.000	204	2.100	171.000
ПАНЧЕВО	170	1.700	160.000	229	3.000	121.000	198	5.000	170.000
ЧАЧАК	91	2.000	200.000	163	1.000	405.000	197	1.800	265.000
ИНЂИЈА	98	3.000	156.800	163	4.500	105.000	174	6.800	130.000
ЛЕСКОВАЦ	102	1.000	122.200	174	1.000	80.000	162	1.500	200.000
КРУШЕВАЦ	75	1.400	175.000	154	2.000	132.000	158	2.000	200.000
РУМА	93	1.020	150.000	135	3.000	74.000	154	3.900	89.000
ВАЉЕВО	74	1.500	67.500	112	3.000	96.000	150	3.000	105.000

Табела 13: Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета

## Викендице

Викендице се прометују као викендица са плацем, викендица са плацем и неким другим објектом и као мешовит промет. Од укупног броја промета викендица у првом полугодишту 2022. године, 76% су представљали промети викендица са плацем, а 24% су промети викендица са другим врстама непокретности у промету. Цене прометованих викендица на територији Републике Србије у првом полугодишту 2022. године кретале су се од 1.000 евра до 410.000 евра за викендицу у Сремској Каменици.

Преглед купопродаја викендица по регионима у првом полугодишту у последње четири године приказан је на графику 20, а кретање цена викендица на територији Републике Србије у првом полугодишту 2022. године на графику 21.

БРОЈ КУПОПРОДАЈА ВИКЕНДИЦА У СРБИЈИ ПО РЕГИОНИМА У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ У ПОСЛЕДЊЕ ЧЕТИРИ ГОДИНЕ

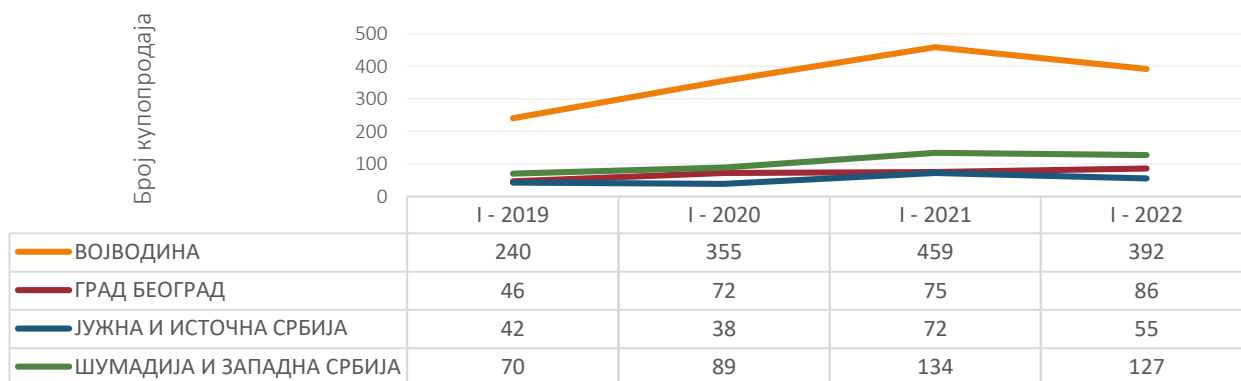


График 20: Број купопродаја викендица по регионима у првом полугодишту у последње четири године

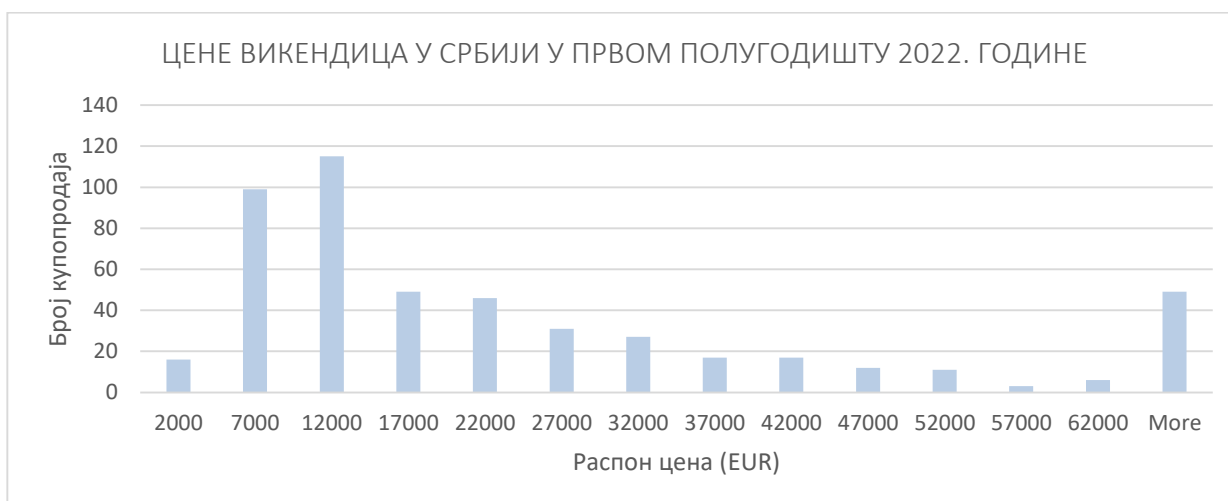


График 21: Цене викендица на територији Републике Србије у првом полугодишту 2022. године

Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета викендица у првом полугодишту 2020, 2021. и 2022. године приказано је у табели 14.

Општина	I - 2020			I -2021			I - 2022		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ИНЂИЈА	98	3.000	200.000	106	3.500	55.000	87	2.040	68.000
НОВИ САД	33	7.000	111.000	64	4.000	99.000	43	5.000	410.000
БЕОЧИН	45	3.100	50.000	47	2.000	114.100	33	5.000	78.000
ЗРЕЊАНИН	24	1.000	15.000	27	2.500	72.000	33	1.000	74.000
ИРИГ	22	3.100	130.000	33	9.000	72.000	33	9.700	100.000
СОПОТ	21	5.100	69.000	21	8.000	42.000	30	4.000	205.000
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ	28	3.000	30.000	42	3.500	92.000	26	3.000	49.000
ГРОЦКА	29	6.000	150.000	33	7.500	65.000	24	7.000	90.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	10	4.000	17.000	16	5.000	22.000	24	10.000	35.000
МИОНИЦА	8	7.000	40.000	19	6.000	37.000	15	15.000	34.500
СУБОТИЦА	13	5.000	20.000	24	1.020	35.000	15	2.000	37.000
КОВИН	8	5.000	25.000	7	4.000	10.000	12	4.000	15.000
ВРШАЦ	6	5.000	30.000	6	4.500	35.000	12	2.100	25.000
АЛИБУНАР	12	3.500	18.000	11	2.000	34.000	11	9.500	20.000
БАРАЈЕВО	6	9.500	32.000	9	9.500	37.000	10	19.000	51.000

Табела 14: Кретање цена викендица у општинама са највећим бројем промета

## ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Грађевинско земљиште се прометује као неизграђено или изграђено грађевинско земљиште. У значајном проценту од око 38% прометује са неком другом врстом земљишта нпр. пољопривредним, осталим и др. или као мешовит промет са неком другом врстом непокретности и ови промети не садрже цене појединачних непокретности.

У првом полугодишту 2022. године, грађевинско земљиште се прометовало у 48% са површином у промету преко 10 ари, затим 37% са површином у промету од 2 до 10 ари, 9% чине промети преко једног хектара и 6% чине промети са површином до 2 ара.

Цене прометованог грађевинског земљишта на територији Републике Србије имају широк распон који је посебно изражен код грађевинског земљишта намењеног за стамбено–пословну градњу и крећу се од 10 EUR/ар до преко 125.000 EUR/ар.

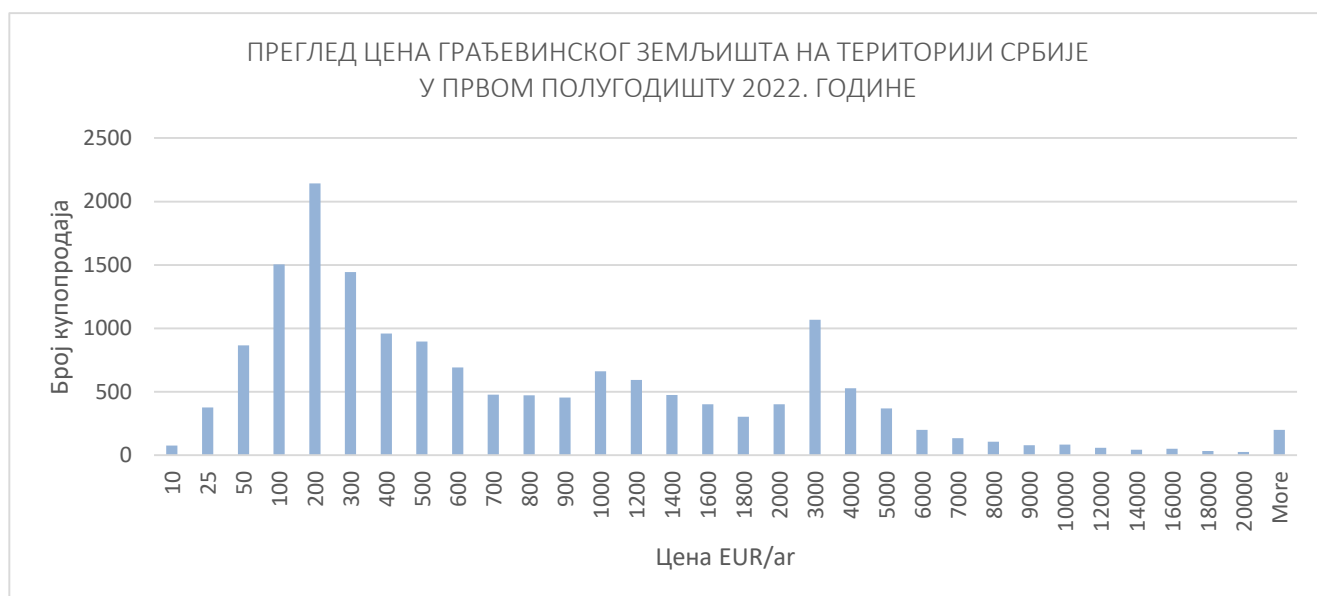


График 22: Преглед цена грађевинског земљишта на територији Републике Србије у првом полугодишту 2022. године

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта у првом полугодишту 2022. године приказано је у табели 15.

Општина	I - 2020			I - 2021			I - 2022		
	Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)		Број продаја	Цена (EUR/ар)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
НОВИ САД	398	30	42.550	721	85	25.160	431	90	32.250
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	190	120	25.890	302	100	21.100	300	100	16.000
СОПОТ	179	10	1.230	394	12	1.450	259	20	2.200
ИНЂИЈА	159	50	1.610	271	27	3.500	232	30	4.000
ГРОЦКА	178	70	8.950	283	30	11.850	227	55	12.800
ЧАЈЕТИНА	92	80	13.330	240	50	38.980	203	40	39.000
КРАГУЈЕВАЦ	144	20	12.030	245	10	17.750	192	26	10300
СУРЧИН	172	90	9.680	218	124	11.250	185	237	15.500
ВАЉЕВО	131	30	5.100	269	20	12.500	178	21	9.800
ЛОЗНИЦА	84	40	4.830	213	20	3.920	158	29	3.050
ШАБАЦ	135	20	5.850	206	23	3.150	151	20	5.500

Општина	I - 2020			I - 2021			I - 2022		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ВОЖДОВАЦ (БЕОГРАД)	132	100	38.070	192	120	39.520	148	142	25.950
СУБОТИЦА	110	30	3.570	206	22	4.500	145	35	4.900
КРАЉЕВО	128	40	3.440	190	28	3.360	144	28	4.250
НОВИ ПАЗАР	163	60	15.230	238	51	19.470	139	35	16.000
БАЈИНА БАШТА	75	70	1.830	162	32	2.270	135	42	3.000
БАРАЈЕВО	81	30	1.010	140	40	1.995	135	43	2.880
ЧУКАРИЦА (БЕОГРАД)	89	40	20.000	192	72	10.250	133	82	15.000
ЧАЧАК	112	30	4.990	202	20	5.000	132	20	7.700
ОБРЕНОВАЦ	86	30	3.500	165	30	3.190	129	25	4.850
ЗЕМУН(БЕОГРАД)	97	140	11.310	173	155	20.310	128	110	17.300
ЛЕСКОВАЦ	108	30	2.780	150	22	2.870	122	21	3.930
СТАРА ПАЗОВА	89	80	3.960	168	101	7.120	115	101	7.750
МЛАДЕНОВАЦ	90	10	23.700	154	20	1.500	108	17	2.500
СМЕДЕРЕВО	77	20	3.670	149	50	2.075	107	40	4.370
КРУШЕВАЦ	73	20	2.490	118	20	3.906	102	20	6.200
ПАНЧЕВО	76	70	3.930	119	75	4.054	101	51	8.450
ЗРЕЊАНИН	58	30	5.210	120	35	3.605	92	32	5.800
БЕОЧИН	66	50	1.508	118	47	2.500	89	64	5.530
ИРИГ	53	47	1.316	107	71	2.630	75	60	2.300

Табела 15: Кретање цена грађевинског земљишта

## СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА КУЛТУРА ЊИВА

Статистички параметри цена пољопривредног земљишта катастарске културе њива на територији Републике Србије срачунати су на основу података за прво полугодиште 2022. године. Укупан сет података обухвата 8.367 купопродаја. Коришћене су цене изражене по јединици површине, односно јединичне цене, и то у валути EUR по хектару. Највише цене су заступљене на територији Сремског округа, а најниже у Топличком округу.

Обрада података је вршена кроз повезивање података из РЦН-а са подацима катастра непокретности, чиме су из обраде изузете купопродаје парцела које се налазе у грађевинском подручју и парцеле на којима се налазе изграђени објекти. Вршене су и анализе цена и површина прометованих непокретности. Минимална површина у промету која је коришћена у анализи је 10 ари. За рачунање статистичких параметара укупно је било 8.007 купопродаја. Статистички параметри су, након искључивања екстремних цена, прорачунати на узорку који чини 94% од укупног броја података.

Просечна површина у промету – култура њива у првом полугодишту 2022. години за подручје Републике Србије је око 1.2 хектара, где је у групи од 50 ари – 2.5 хектара – 57% података, од 10-50 ари – 35% података и преко 2.5 хектара – 8% података. Просечна површина у промету по регионима је: 1.6 хектара на подручју Војводине, 92 ара на подручју Шумадије и Западне Србије, 91 ар на подручју Града Београда и 74 ари на подручју Јужне и Источне Србије.

Просечна цена (медијана) пољопривредног земљишта - култура њива на подручју Републике Србије у првом полугодишту 2022. години је око 7.200 EUR/ha. Цене се крећу у распону од испод 300 EUR/ha до преко 42.250 EUR/ha.

На већини аналитичких подручја, а највише на подручју округа који припадају региону Јужне и Источне Србије, преовлађују цене ближе доњој граници па расподеле података имају асиметричан облик, односно показују десну искошеност. Подаци са тржишта непокретности показују хомогеност готово за све округе у Војводини, док је за остале округе хомогеност слабија (коефицијент варијације изнад 50%).

Праћењем кретања цена пољопривредног земљишта за културу њива на подручју Републике Србије бележи се раст цена у првом полугодишту 2022. године од 14% у односу на исти период претходне године.

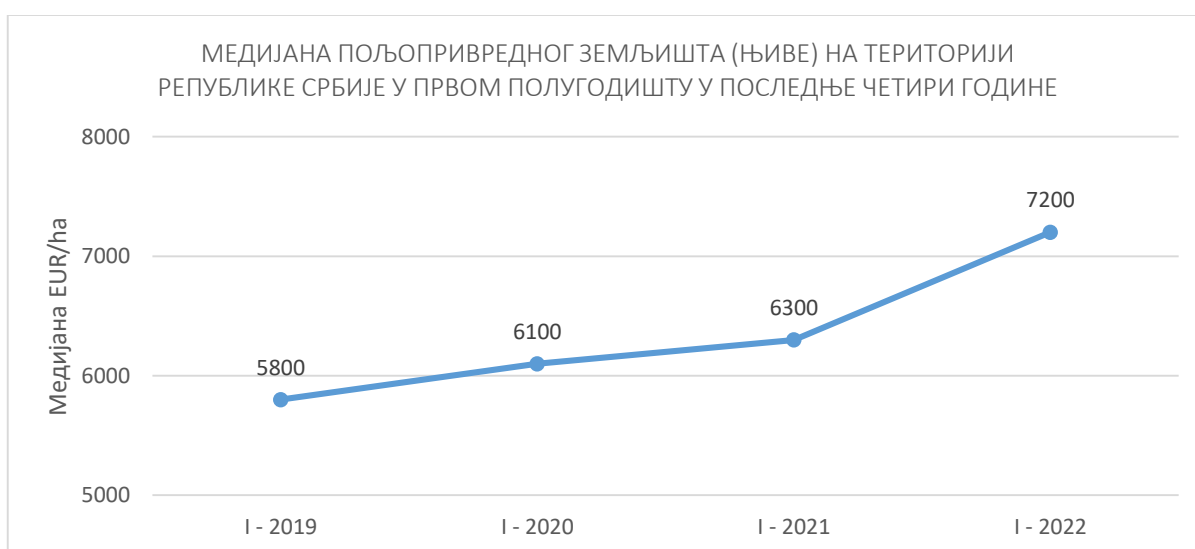


График 23: Медијана цена пољопривредног земљишта за културу њива у валути EUR/ha за подручје Републике Србије у првом полугодишту у последње четири године

На појединим подручјима се бележи значајнији раст цена али је то одраз посебних утицаја (Коридори Србије, инвестициона улагања и др.). Статистички параметри цена приказани су у табели 16.

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
<b>РЕГИОН ВОЈВОДИНЕ</b>							
<i>Севернобачки округ</i>							
I - 2019	9.700	9.350	10.400	2.350	17.500	25	335
I - 2020	9.550	9.400	8.700	2.150	19.550	23	217
I - 2021	9.550	9.400	10.450	1.700	15.000	22	370
<b>I - 2022</b>	<b>10.400</b>	<b>10.500</b>	<b>8.700</b>	<b>2.500</b>	<b>17.450</b>	<b>25</b>	<b>373</b>
<i>Севернобанатски округ</i>							
I - 2019	7.200	7.300	8.000	550	16.650	46	520
I - 2020	7.100	7.150	8.700	550	15.950	47	361
I - 2021	7.350	7.450	6.650	900	20.900	46	426
<b>I - 2022</b>	<b>8.500</b>	<b>8.550</b>	<b>1</b>	<b>1.150</b>	<b>17.850</b>	<b>45</b>	<b>428</b>
<i>Средњобанатски округ</i>							
I - 2019	6.800	6.750	10.000	650	16.450	43	675
I - 2020	6.850	6.900	10.450	650	17.700	40	484
I - 2021	6.900	6.750	8.700	650	16.000	42	664
<b>I - 2022</b>	<b>7.800</b>	<b>7.750</b>	<b>8.700</b>	<b>800</b>	<b>17.800</b>	<b>42</b>	<b>604</b>
<i>Западнобачки округ</i>							
I - 2019	8.200	8.200	8.700	650	17.450	42	532
I - 2020	8.500	8.400	8.700	500	17.150	39	410
I - 2021	9.000	9.050	8.700	1.050	21.750	39	479
<b>I - 2022</b>	<b>10.100</b>	<b>10.100</b>	<b>10.500</b>	<b>980</b>	<b>22.000</b>	<b>39</b>	<b>499</b>
<i>Јужнобанатски округ</i>							
I - 2019	6.050	6.300	5.200	550	18.900	49	747
I - 2020	6.700	6.900	6.950	750	20.600	46	630
I - 2021	6.950	7.150	6.950	700	20.950	48	906
<b>I - 2022</b>	<b>8.100</b>	<b>8.600</b>	<b>17.000</b>	<b>850</b>	<b>22.650</b>	<b>50</b>	<b>794</b>
<i>Сремски округ</i>							
I - 2019	8.050	8.450	10.450	850	20.900	45	731
I - 2020	8.700	9.150	10.450	950	24.700	45	626
I - 2021	8.500	8.900	3.400	1.600	24.400	48	796
<b>I - 2022</b>	<b>10.800</b>	<b>11.650</b>	<b>17.400</b>	<b>1.700</b>	<b>42.250</b>	<b>50</b>	<b>730</b>
<i>Јужнобачки округ</i>							
I - 2019	10.000	10.150	13.900	1.200	22.250	39	828
I - 2020	10.000	9.950	10.450	1.000	27.800	43	672
I - 2021	11.250	11.150	12.150	1.550	30.900	40	945
<b>I - 2022</b>	<b>12.550</b>	<b>12.500</b>	<b>13.900</b>	<b>1.950</b>	<b>31.800</b>	<b>41</b>	<b>910</b>
<b>ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА</b>							
I - 2019	3.150	4.150	10.000	300	18.000	73	1.457

Година	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коефицијент варијације	Број података
	EUR/ha						
I - 2020	3.600	4.600	10.000	350	18.950	74	1.169
I - 2021	3.650	4.750	10.000	400	20.900	79	1.532
I - 2022	<b>3.100</b>	<b>4.000</b>	<b>5.000</b>	<b>850</b>	<b>23.000</b>	<b>77</b>	<b>299</b>
<b>ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА</b>							
I - 2019	2.600	3.450	5.000	250	18.000	86	1.396
I - 2020	2.650	3.450	3.000	250	18.100	85	1.013
I - 2021	2.750	3.550	5.000	300	18.450	82	1.362
I - 2022	<b>4.750</b>	<b>5.700</b>	<b>3.850</b>	<b>1.250</b>	<b>17.600</b>	<b>59</b>	<b>52</b>
<b>БЕОГРАДСКИ РЕГИОН</b>							
I - 2019	3.850	4.900	3.000	750	19.469	73	235
I - 2020	4.400	5.450	2.500	650	17.650	76	198
I - 2021	4.750	7.050	5.000	800	30.650	87	301
I - 2022	<b>4.850</b>	<b>7.600</b>	<b>10.000</b>	<b>950</b>	<b>36.250</b>	<b>98</b>	<b>282</b>

Табела 16: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

**НАПОМЕНА:** Обрачун статистичких параметара цене пољопривредног земљишта извршен је након хомогенизације података. Хомогенизација је постигнута искључивањем резултата код којих је очигледно да су на цену утицале околности које нису последица тржишта већ су специфичне за трансакцију.

Највеће средње вредности цена пољопривредног земљишта у првом полугодишту 2022. године су на подручју општина Нови Сад, Србобран, Бачка Паланка, Инђија, Врбас, Оџаци, Жабаљ, Рума, Бачка Топола, Ковачица и др. Статистички параметри цена по општинама са највећим бројем података у првом полугодишту 2022. године приказани су у табели 17.

Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
ЗРЕЊАНИН	7.400	7.400	1.700	1.500	15.400	45	241
СОМБОР	9.400	9.650	10.500	2.350	17.600	33	214
ПАНЧЕВО	9.250	9.700	10.900	2.200	22.000	41	190
СУБОТИЦА	10.400	10.650	10.400	4.550	17.750	23	174
БАЧКА ТОПОЛА	10.400	10.300	10.900	4.400	14.400	19	157
БАЧКА ПАЛАНКА	13.050	13.000	15.000	2.800	26.800	33	151
ШАБАЦ	7.800	8.350	10.000	1.700	20.650	53	145
НОВИ САД	13.900	14.600	9.700	3.300	36.400	37	135
КИКИНДА	8.650	8.800	8.700	3.850	15.250	30	134
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	9.900	9.850	3.350	2.500	20.850	39	128
ЛЕСКОВАЦ	4.900	6.200	10.500	1.400	20.000	72	126
КОВАЧИЦА	8.900	10.200	8.850	2.300	18.700	41	119
ЖАБАЉ	10.850	11.000	17.400	3.200	19.100	34	119
ШИД	8.750	9.400	6.750	2.350	20.250	48	116
ОЏАЦИ	11.000	11.050	4.350	2.650	22.100	37	115
АЛИБУНАР	6.200	6.600	10.500	2.550	13.000	38	113
ИНЂИЈА	12.250	12.850	13.900	3.150	24.250	33	108



Општина	Медијана	Средња вредност	Мод	Минимум	Максимум	Коеф. варијације	Број података
	EUR/ha						
РУМА	11.000	10.350	17.350	3.450	21.750	41	101
ВЕЛИКА ПЛАНА	4.300	4.800	7.000	1.750	13.300	46	91
БЕЧЕЈ	10.000	9.750	7.100	5.200	14.350	29	85
НОВИ БЕЧЕЈ	7.200	7.650	8.000	3.350	14.800	33	80
КРУШЕВАЦ	5.100	6.050	7.550	1.700	18.850	61	77
СРБОБРАН	14.300	14.100	16.500	3.750	21.500	24	75
ЧАЧАК	9.100	9.400	2.500	2.400	22.900	55	73
МЛАДЕНОВАЦ	3.150	4.330	3.500	1.580	15.300	69	71
ВРБАС	12.000	12.300	13.900	4.250	22.600	29	66

Табела 17: Статистички параметри цена пољопривредног земљишта - култура њива

**НАПОМЕНА:** У подацима из извештајног периода може доћи до одређених измена због процеса контроле и верификације података из уговора о промету непокретности достављених од стране органа овере као и због редовног ажурирања база и регистара – извора података.